

УДК 34

## РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ЗА РУБЕЖОМ

Ульякова Д.Ю.

Научный руководитель – доцент Павельева Э.А.

*Сибирский федеральный университет*

Любое государство, считающее себя правовым, с повышенным вниманием относится к проведению сделок с недвижимостью, которые обладают высокой социальной значимостью, и стремится контролировать оборот недвижимости. Зарегистрированные сведения дают возможность установить фигуру правообладателя и тем самым обеспечить уверенность третьих лиц, вступающих в правоотношения по поводу недвижимости, в том, что другой стороной в правоотношении выступает именно правообладатель. Для доказательства существования своего права на недвижимость правообладателю достаточно представить документ о зарегистрированном праве.

Система регистрации прав на недвижимость выполняет несколько функций. Во-первых, с ее помощью происходит укрепление прав на недвижимость. Во-вторых, институт регистрации прав призван обеспечить публичную достоверность прав на недвижимость. Эта функция аналогична той, которая выполняется правовым институтом, защищающим добросовестных приобретателей при обороте движимых вещей. Публичная достоверность гарантирует приобретателю защиту от претензий со стороны заинтересованных лиц (прежде всего лиц, считающих себя собственниками имущества) в том случае, если приобретатель при совершении сделки с недвижимостью добросовестно полагался на акт регистрации, произведенный уполномоченным органом.

В различных государствах по-разному организована система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В целом можно выделить следующие типы регистрационных моделей укрепления прав на недвижимость: консенсуальная, англосаксонская и модель Торренса (Act Torrens или Real Property Act)<sup>1</sup>.

Суть **консенсуальной модели регистрации прав на недвижимость** заключается в том, что право собственности переходит от продавца к покупателю в момент заключения договора. При этом факт передачи недвижимого имущества и факт регистрации прав регистрирующим органом для перехода права собственности значения не имеют. Подобная модель реализована в гражданском праве Франции.

С одной стороны, консенсуальная система установления прав на имущество существенно облегчает гражданский оборот, позволяя сторонам самостоятельно определять момент возникновения, изменения или прекращения прав. С другой стороны, такая система приводит к полному отсутствию публичной достоверности реестра, ибо публичная достоверность без принципа внесения немыслима. Ведь если права возникают вне зависимости от реестра, то никогда нельзя быть уверенным, что реестр точно отражает действительное правовое состояние конкретного имущества. Вполне возможна ситуация, когда лицо, указанное в реестре в качестве собственника, в действительности таковым уже не является, так как продало его другому лицу, которое еще не зарегистрировало свое право в реестре. Также может быть, что имущество, на момент заключения договора об ипотеке казавшееся достаточным для обеспечения требования кредитора, к моменту регистрации окажется обремененным множеством

<sup>1</sup> Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 149-150.

других ипотек, так что кредитор будет оттеснен далеко назад в очереди и его шансы на получение удовлетворения из стоимости имущества станут совсем призрачными<sup>1</sup>.

Французское право предусматривает некоторые институты, смягчающие последствия отсутствия принципа внесения, - это, например, возможность добросовестного приобретения прав от лица, записанного в реестре. Согласно этому институту право, приобретенное от лица, указанного в реестре, сохраняет свою силу, даже если впоследствии выяснится, что это лицо уже не имело права распоряжаться имуществом. Однако в данном случае страдает тот собственник, чье право еще не было зарегистрировано. Как следствие, недвижимость не рассматривается во Франции в качестве надежного средства обеспечения требований кредиторов.

Характерной чертой французской регистрационной системы являясь ее ведение по субъектному принципу: записи заносятся в реестр сообразно фамилиям управомоченных лиц, а не объектам, на которые устанавливаются права. Само по себе такое ведение реестра хоть и несколько затрудняет прояснение юридического состояния конкретной недвижимости, но при должной организации работы, отлаженной за два века существования системы, не влечет существенных проблем для гражданского оборота.

Французская система регистрации права не предусматривает наличия Поземельной книги как таковой, поскольку основной информационной ячейкой в этой системе выступает не земельный участок (поземельная собственность), а правообладатель. Так сложилось, что регистрационные книги, в которых регистрационные записи о правах на недвижимость группируются на «листе», открытом на правообладателя, получили название «Ипотечные книги». Во Франции в каждом судебном округе имеется особое бюро, называемое «Conservation des hypothèques» – «Хранилище ипотек», где совершаются и централизуются все формальности и действия, направленные на укрепление прав поземельной собственности, а также ипотек и привилегий путем внесения записей о них в публичные реестры данного округа. Таким образом, если какое-либо лицо владеет недвижимостью, находящейся в различных округах, то в каждом из них на него открыт лист регистрации прав, а единого реестра прав лица на всю недвижимость, которой он владеет, не существует.

Аналогичная система регистрации распространена в странах романской правовой семьи, это, прежде, всего Бельгия и Люксембург, Мальта, Италия, Польша.

***Традиционная англосаксонская система регистрации прав на недвижимость*** представляет собой особый комплекс норм, весьма отличающихся от соответствующих механизмов и процедур других стран.

Особенность английского права состоит в том, что вся земля в стране формально принадлежит на праве собственности английскому монарху, а остальные лица являются лишь держателями земли. Вполне естественно, что в законодательстве, регулирующем вопросы передачи прав на недвижимость и регистрации этих прав, в качестве объекта регулирования рассматривается только различные виды права держания как наиболее распространенного и охватывающего максимальное число лиц.

Соответственно, вопросы «чистого» права собственности, которым обладает монарх, в нем не рассмотрены. Получается, что английская королева не может зарегистрировать принадлежащие ей земли. Но из этого есть выход: согласно новому Закону о регистрации земель Ее Величество может безвозмездно передать принадлежащие ей по праву абсолютной собственности земли в право держания (fee

---

<sup>1</sup> Губарева А. В., Латыев А. Н. Указ. соч. С. 67.

simple absolute in possession) самой себе. А такие земли уже могут быть зарегистрированы.

Английское право, говоря о регистрации, разделяет недвижимое имущество на регистрируемое и «вносимое в реестр».

К первой категории относятся те объекты, которые в качестве отдельной записи отражаются в «property register» и для которых создается отдельный индексный номер. Закон о регистрации земель 2002 г. выделяет следующие виды регистрируемого имущества<sup>1</sup>:

- передача «установленного» имущества: незарегистрированного фригольда или права аренды, которое на момент передачи составляет более семи лет;
- передача незарегистрированного legal estate на недвижимость на условиях применения раздела 171А Закона о жилье 1985 г. (распоряжение собственника, ведущее к утрате держателем статуса благонадежного арендатора);
- безвозмездная передача имущества в качестве встречного удовлетворения, в качестве дара или по решению суда;
- безвозмездная передача имущества, находящегося во владении более трех месяцев с момента передачи;
- безвозмездная передача права аренды в соответствии с частью 5 Закона о жилье 1985 г. (право выкупа) на незарегистрированное недвижимое имущество;
- безвозмездная передача права аренды при наличии условий, указанных в п.2;
- возникновение ипотеки по общему праву на «установленное» недвижимое имущество.

Что касается второй группы, т. е. «вносимых в реестр» прав, то под ними подразумеваются второстепенные интересы, которые сами по себе не подлежат регистрации, но подлежат защите благодаря внесению уведомления, запрета в реестр. Они вносятся в реестр собственников или в реестр ограничений.

Например, надлежащее лицо, регистрируемое в качестве собственника, имеет legal estate: в случае strict settlement таковым является пожизненный держатель, в случае земельного траста — доверительный собственник. В подобных случаях покупатель извещен о существовании траста или strict settlement, поскольку сведения о них внесены в реестр титула, но он не знает конкретных интересов выгодоприобретателей<sup>2</sup>.

Следует отметить тот факт, что в Англии существует институт защиты от неправомерной регистрации недвижимого имущества, не внесенного в реестр. Любое лицо, имеющее интерес в незарегистрированном имуществе, может подать заявление о необходимости информировать его в случае попытки первичной регистрации титула на указанное имущество. Цель этого института, в первую очередь, заключается в том, чтобы права такого лица были защищены при регистрации и внесены в реестр. Заявитель в таких случаях получает право быть поставленным в известность о том, что какое-либо другое лицо подает заявление на регистрацию имущества, и может доступными ему способами препятствовать этой регистрации. Однако данный институт является процессуальным и не дает никаких материальных прав в отношении недвижимого имущества.

---

<sup>1</sup> Некрасова М. А. Регистрация прав на недвижимое имущество в Англии. Электронная передача прав//Вестник МГИМО-Университета. 2010. № 4. С. 108.

<sup>2</sup> Некрасова М. А. Указ. соч. С. 108.

Говоря о системе регистрации в Англии в необходимо рассмотреть принципы регистрации. Английская регистрационная система однозначно принимает только три принципа, не разрабатывая другие принципы и их классификации. Возможно, это связано с тем, что английское право и ученые в данном вопросе ставят во главу угла защиту прав участников оборота недвижимости и рассматривают принципы регистрации исключительно с таких позиций. Итак, выделяются три основных принципа регистрации прав на недвижимое имущество: принцип зеркала; принцип занавеса; принцип гарантии от ущерба<sup>1</sup>.

*Принцип зеркала (mirror principle)* означает, что реестр прав на недвижимость должен точно отражать реальную ситуацию с недвижимым фондом в государстве. Английское законодательство прямо провозглашает принцип зеркала, и регистрирующий орган руководствуется им при своей деятельности.

Для осуществления этой задачи регистратор требует четких доказательств наличия прав от собственников. В реестр также вносятся обременения регистрируемого объекта. Кроме этого, в случае возникновения двусмысленностей относительно границ конкретного земельного участка королевский реестр взаимодействует с картографической службой (Ordnance Survey).

Тем не менее, существуют некоторые положения, ослабляющие полноценное функционирование принципа зеркальности. К таковым следует отнести Приложение 3 Закона о регистрации прав на недвижимое имущество. Нормы указанного приложения предписывают существование четырех категорий «преимущественных интересов» (overriding interests), которые обязывают лицо, независимо от того, зарегистрированы они или нет. К преимущественным интересам подобного рода относятся, в частности:

- право аренды по общему праву на срок не более семи лет (за исключением тех, которые подлежат обязательной первичной регистрации по разделу 4 Закона о регистрации);

- сервитуты по общему праву;

- фактическое владение недвижимостью (actual occupation) и некоторые другие.

При этом лицо, которое находится в фактическом владении, может выбирать между защитой своего права в качестве преобладающего интереса либо внести в реестр заявление о своем праве, обязывающее регистратора известить о попытке регистрации титула на указанное имущество. Однако, если лицо, имеющее преобладающий интерес, вносит в реестр заявление об извещении его в случае регистрации прав на тот объект, в отношении которого оно имеет интерес, то его право перестает иметь характер преобладающего интереса со всеми вытекающими последствиями. Из-за существования такого рода интересов можно говорить о неполном соблюдении принципа зеркальности реестра прав.

*Принцип занавеса (curtain principle)*, заключается в том, что приобретатель недвижимости может целиком и полностью полагаться на реестр как на единственный полный и достоверный источник информации об интересующем его объекте. Существование этого принципа изначально вызвано желанием упростить положение покупателя и избежать необходимости связываться со всеми выгодоприобретателями траста, которых может быть достаточно много. Все отношения между доверительным собственником и выгодоприобретателем траста никак не связаны с покупателем и не влияют напрямую на его положение. Для получения чистого титула при регистрации от покупателя требуется только соблюсти требования Закона о собственности 1925 г., т.е. он находится за «занавесом», под защитой реестра, который отвечает за все сведения.

---

<sup>1</sup> Некрасова М. А. Указ. соч. С. 108.

*Принцип гарантированного возмещения ущерба (indemnity principle)*, или принцип застрахованности, состоит в том, что государство гарантирует возмещение материального ущерба лицам, пострадавшим от ошибок регистратора. Например, в случае если какое-либо обременение не было внесено в реестр, то согласно принципу зеркала покупатель не является связанным данным обязательством, но при этом невиновное лицо, права которого были, таким образом, ущемлены, должно получить компенсацию от государства. Этому принципу уделяется более чем достаточно внимания: Закон о регистрации земель 2002 г. прямо указывает на неотвратимость компенсации. К тому же, Земельный реестр на своем официальном сайте подтверждает наличие страхового компенсационного фонда в размере более 1,3 миллиарда фунтов стерлингов. Это является наиболее полной гарантией существования принципа застрахованности.

Согласно Закону о регистрации земель 2002 г. лицо, приобретающее фригольд («свободное владение» земельного владения или держания наследственного или пожизненного) или определенные виды лизгольда ([покупка](#) недвижимости на [правах](#) аренды) на незарегистрированную землю, должно зарегистрировать свои права в земельном реестре ее Величества в течение двух месяцев с момента совершения сделки. Аналогичные требования предъявляются и к последующим сделкам с недвижимым имуществом. При первичной регистрации прежний собственник обязан представить в регистрирующий орган доказательства, подтверждающие его права на отчуждаемый объект, т.е. подтвердить законность своих прав<sup>1</sup>.

Центральное место в структуре регистрации занимает созданный еще в 1862 году Земельный реестр ее Величества (Her Majesty Land Register). Под юрисдикцию земельного реестра подпадает вся территория Англии и Уэльса. Королевский земельный реестр подчиняется министру юстиции (Lord Chancellor). Региональные офисы реестра действуют самостоятельно на основе закона, но юридически они подчинены главному регистратору и не зависят от местных администраций.

Система состоит из трех официальных реестров - Реестра недвижимости (Property Register), Реестра собственников (Proprietorship Register), Реестра ограничений (Charges Register). Реестр недвижимости включает в себя описание объекта согласно картографическому плану, а также его обременения. В реестре собственников указывает вид титула, имя и адрес собственника, а иногда еще и стоимость объекта согласно последнему по времени договору его передачи. Реестр ограничений перечисляет условия аренды, если таковая имеет место, и другие ограничения. Он не финансируется из государственного бюджета и существует самостоятельно за счет средств, получаемых в качестве сборов за регистрацию и выписки из реестра. С конца 1990 года реестр является открытым. После завершения процесса регистрации реестр становится единым законным свидетельством прав собственности.

**Система Торренса.** Модель Торренса исходит из того, что основанием возникновения вещных прав на недвижимость является оглашение прав на нее, под которым подразумевается внесение записи в поземельную книгу. Заключаемый сторонами договор об отчуждении недвижимости по общему правилу не имеет значения для перехода прав, равно как и пороки волеизъявления (за определенными исключениями) по общему правилу не оказывают влияния на приобретение прав на недвижимость<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Некрасова М. А. Указ. соч. С. 110.

<sup>2</sup> Базанов И.А. Происхождение современной ипотеки: Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства. М., 2004. С. 568.

Руководящий принцип акта Торренса заключается в том, что запись в вотчинную книгу, совершаемая государством, имеет абсолютную силу. Лицо, чье право собственности записано в книгу, является действительным, бесповоротным собственником. Принцип публичности приобретает абсолютный характер. Именно запись в книге и только она становится юридическим фактом, устанавливающим право на недвижимость. Иными словами, приобретение прав на недвижимое имущество связывается исключительно с формальным моментом - моментом регистрации в актовой книге.

Одновременно составляется копия этой книги - так называемый талон, который выдается собственнику участка. Таким образом, на руках у собственника имеется точная копия поземельной книги по его участку. При необходимости отчуждения участка либо установления какого-либо ограниченного права на него стороны заключают соответствующее соглашение, запись об этом вносится собственником в талон, после чего он передается приобретателю. Любая запись в поземельной книге возможна только при условии предъявления талона. По его предъявлению вместе с соглашением в регистрационное учреждение старый талон, а также его точная копия в поземельной книге погашаются, при этом листы из поземельной книги изымаются и составляются новый лист и новый талон<sup>1</sup>. В системе Торренса погашенный талон и соответствующий ему лист поземельной книги уходят в небытие и оспаривать оказывается нечего.

Характерной чертой системы Торренса является отсутствие обязательности регистрации. Такая регистрация проводится лишь по желанию правообладателей, за исключением двух случаев: а) если частное лицо получило землю в собственность от государства после введения в действие Real Property Act; б) если владелец в рамках соответствующей процедуры добровольно подчинил свою недвижимость действию Real Property Act<sup>2</sup>.

Система Торренса характерна принципом неоспоримости записи в реестре. Это означает, что если та или иная запись последовала неосновательно либо по порочному основанию, то ее оспорить невозможно. Лицо, зарегистрированное собственником находится в практически неопровержимой позиции. Это означает, что лицо, которое потеряло или которого лишили права, не может опровергать зарегистрированного владельца, за исключением случаев, когда владелец явно участвовал в махинации ил и иным неправомерном действии.

Система регистрации недвижимости Торренса предоставляет государственную гарантию права собственности владельца недвижимости. Такая гарантия является важной отличительной чертой системы. Если владелец лишается собственности или другого имущественного интереса в результате совершения неправомерного действия или ошибки в процессе регистрации по вине регистратора, то он имеет право требовать компенсацию.

В системе регистрации документов лицо, лишенное земли в результате неправомерного действия или неправильно оформленной сделки может получить её обратно, забрав у мнимого владельца. Однако, система Торренса заменяет право получать землю обратно, предусмотренное системой регистрации документов, на права денежного возмещения убытка. Поскольку государство предоставляет гарантию титула (право собственности) по системе Торренса, иск возмещения ущерба может быть

---

<sup>1</sup> Губарева А. В., Латыев А. Н. Указ. соч. С. 74.

<sup>2</sup> Безбах С.В. Регистрация вещных прав на недвижимое имущество в Англии и США М., 1984. С. 67

предъявлен к главному регистратору (или руководству центра по регистрации) как к номинальному ответчику в случаях, когда его нельзя предъявить лицу, совершившему неправильное действие или когда ущерб является результатом ошибки, совершенной персоналом центра по регистрации. Такое право требовать возмещения ущерба подкрепляет гарантию государства, предоставляя денежную компенсацию лицам, которых лишили недвижимости в результате действия, совершенного по системе Торренса, и которое не получило бы иного возмещения.

Модель Торренса в тех или иных модификациях реализована в Австралии, Канаде (за исключением штата Квебек), Великобритании, Новой Зеландии, Сингапуре, в некоторых штатах США, Тунисе, Алжире и др.

Анализ распространенных современных систем регистрации прав на недвижимое имущество показал, что французскую и англосаксонскую регистрационные системы можно назвать системами, в которых в силу различных причин в недостаточной степени проводятся начала внесения и публичной достоверности. Система Торренса представляет собой, пожалуй, наиболее бескомпромиссную регистрационную систему с едва ли не абсолютной публичной достоверностью.

Таким образом, мировой опыт убедительно показывает, что для защиты прав частных собственников на недвижимость необходимо создать формальную регистрационную систему, которая гарантировала бы надежность и гласность гражданского оборота, была бы доступна для всех участников гражданских отношений и содержала бы объективную информацию о недвижимости.